



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY  
DENMARK

## Forsendelsesrisiko

FOR SKRIVELSER I LEJEFORHOLD

Faber, Louise

*Published in:*  
Magasinet Danske Udlejere

*Creative Commons License*  
CC BY-NC-ND 4.0

*Publication date:*  
2018

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*  
Faber, L. (2018). Forsendelsesrisiko: FOR SKRIVELSER I LEJEFORHOLD. *Magasinet Danske Udlejere*, 2018(5).

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Forsendelsesrisiko

FOR SKRIVELSER I LEJEFORHOLD

Spørgsmålet om forsendelsesrisiko er et spørgsmål, der i lyset af en ændret postpolitik i Danmark og overgangen fra Post Danmark til Post Nord på ny har fået betydelig relevans for lejeforholdets parter.

## Forsendelsesrisiko for alm. forsendelser

Udgangspunktet i dansk ret er, at det er afsenderen, der bærer forsendelsesrisikoen for sine skrivelser. Det betyder, at det er afsenderen, der har risikoen for, at en skrivelse bliver forsinket, eller slet ikke kommer frem til modtageren. Det er i overensstemmelse med dette udgangspunkt udlejerens, der bærer forsendelsesrisikoen, når han sender en lejeaftale til lejerens underskrift. Det er udlejerens, der bærer forsendelsesrisikoen, når udlejerens sender sin accept til lejerens, som svar på lejerens ønske om at indgå en lejeaftale. Det er også udlejerens, der bærer forsendelsesrisikoen, når udlejerens fremsender en varsling om en forestående lejeforhøjelse, en opsigelse eller en ophævelse til lejerens.

## Alm. forsendelsers forsinkelse eller bortkomst

Almindelige forsendelser har det til fælles, at det er noget, som udlejerens kan afsende – og dermed også kan udlade at afsende. Forsendelsesrisikoen kan derfor naturligvis ikke påhvile en modtager, altså lejerens, der ikke kan vide, om der er en forsendelse på vej eller ej. Kommer en almindelig forsendelse ikke frem – eller kommer den for sent frem – er konsekvensen derfor, at den retsvirkning, som udlejerens ønskede at opnå, ikke indtræder. I visse situationer må udlejerens derfor fremsende sin skrivelse igen, hvis den ønskede retsvirkning skal indtræde. Dette gælder eksempelvis huslejevarslinger, hvor retsvirkningen først indtræder, når varslingen er kommet frem til lejerens.

## Forsendelsesrisikoen for pligtmæssige forsendelser

Det interessante i dansk ret er derfor, hvornår udgangspunktet ændres. Altså hvornår udgangspunktet om, at forsendelsesrisikoen påhviler afsenderens, ændres, til, at det er modtagerens, der bærer risikoen.





*Af Lektor, ph.d., Louise Faber, Aalborg Universitet*

For at udgangspunktet kan ændres, kræves en lovhjemmel.

Aftaleloven, købeloven og forsikringsaftaleloven indeholder hver en hjemmel, der flytter forsendelsesrisikoen til modtageren, når der er tale om en pligtmæssig reklamation. Der findes ikke en hjemmel i leje-loven, men aftalelovens § 40 finder også anvendelse på nogle af de fremsendelser, der anvendes mellem leje-forholdets parter.

### **Tilbud sendes til flere mulige lejere samtidig**

Forsendelsesrisikoen for såvel udlejerens fremsendelse af udkast til lejeaftale, samt lejerens returnering heraf med sin underskrift, påhviler afsenderen i overensstemmelse med dansk rets udgangspunkt. Bortkommer en af forsendelserne, kan lejeaftalen ikke anses for indgået.

Det er dog navnlig relevant at være opmærksom på, at aftalelovens § 40 kan finde anvendelse, når udlejerens fremsender en lejeaftale samtidigt til flere mulige lejere, og det fremgår af fremsendelsesskrivelsen, at lejeaftalen alene fremsendes til lejerens med forbehold for udlejerens endelige godkendelse. Herved ændrer retsvirkningen af fremsendelsen sig fra at være et tilbud, der, hvis lejeaftalen accepteres af lejerens overensstemmende og rettidigt, indebærer, at aftalen anses for indgået, til det, der aftaleretligt kaldes: 'en opfordring til at gøre tilbud.'

Fordelen herved er, at udlejerens undgår at udleje det samme lejemål til en mere end en lejer. Lejeaftalen indgås jo alene med lejerens ifølge den af de returnerede underskrevne lejeaftaler, som udlejerens accepterer.

Der er imidlertid den ulempe ved den anvendte fremgangsmåde, hvor der er flere lejere, der modtager et udkast til en lejeaftale, betinget af udlejerens endelige godkendelse, at udlejerens også skal afsende et afslag, til de lejere, som udlejerens ikke ønsker at indgå aftalen med, som har svaret på opfordringen. Det er altså ikke tilstrækkeligt kun at sende sin accept til den af lejerne, som aftalen ønskes indgået med. Afgives ikke rettidigt afslag, anses aftalen for indgået. Dette følger af aftalelovens § 9.

Her er der således tale om en situation, hvor udlejerens efter bestemmelsens ordlyd skal »give meddelelse«, og dermed en situation, hvor meddelelsen er pligtmæssig, jf. aftalelovens § 40. Konsekvensen heraf er, at det er lejerens,

**§ 9.** Har nogen i henvendelse, som ellers ville være at anse som tilbud, anvendt ordene »uden forpligtelse«, »uden obligo« eller lignende udtryk, anses henvendelsen alene som opfordring til at gøre tilbud i overensstemmelse med dens indhold. Fremkommer sådant tilbud inden rimelig tid fra nogen, som henvendelsen er rettet til, og må modtageren gå ud fra, at det er fremkaldt ved henvendelsen, skal han uden ugrundet ophold give tilbudsgiveren meddelelse, hvis han ikke vil antage det. Undlader han dette, anses tilbuddet for antaget.

der bærer risikoen for forsendelsens forsinkelse eller bortkomst, ikke udlejerens, jf. aftalelovens § 40. Udlejerens afslag anses således for fremkommet, selvom det rent faktisk ikke kom frem til lejerens, såfremt aftalelovens § 40's formkrav er iagttaget.

### **To formkrav til pligtmæssige forsendelser**

Der er to formkrav, der skal iagttages, såfremt, forsendelsesrisikoen skal flyttes fra afsenderen til modtageren, jf. aftalelovens § 40.

Det første formkrav er, at udlejerens afsender sit afslag så betids, at dette ville kunne komme rettidigt frem. Et afslag, der fremsendes for sent, altså i relation til aftalelovens § 9, senere end »uden ugrundet ophold«, er forsat afsendt for sent. Forsendelsesrisikoen flyttes derfor ikke fra udlejerens som afsender, men lejerens tilbud anses for antaget, og aftalen indgås alligevel.

Det andet formkrav er, at udlejerens skal afsende sit afslag med »telegraf, post eller andet forsvarligt befordringsmiddel«. Et afslag, der ikke fremsendes med telegraf eller post, men med et ikke-forsvarligt befordringsmiddel, eksempelvis e-mail, der bortkommer eller forsinkes, overvælter således ikke forsendelsesrisikoen på modtageren alligevel. Forsinkes eller bortkommer e-mailen bliver retsvirkningen derfor, at aftalen alligevel anses for indgået, jf. aftalelovens § 9.

#### **Aftalelovens § 40.**

Når nogen, som efter denne lov skal »give meddelelse« har indleveret meddelelsen til befordring med telegraf eller post eller, hvor andet forsvarligt befordringsmiddel benyttes, har afgivet den til befordring dermed, går det ikke ud over ham, at meddelelsen forsinkes eller ikke kommer frem."

### **Lejelovent almindelig og pligtmæssige forsendelser**

Leje-loven indeholder ikke en bestemmelse, der fastslår, hvilke af leje-lovens forsendelser, der er almindelige, og hvilke der er pligtmæssige. Imidlertid antages det, at aftalelovens § 40 finder analog anvendelse, og dermed kan anvendes på leje-lovgivningens bestemmelser, selvom aftalelovens § 40 efter ordlyden kun kan anvendes på »denne lov«, altså aftale-loven.

Det er ikke endeligt afklaret i retspraksis, hvilke forsendelser, der i lejeretlig henseende er almindelige, og hvilke der er pligtmæssige. Der er heller ikke enighed i den lejeretlige teori herom.

*Fortsættes side 25*



” Det er ikke endeligt afklaret i retspraksis, hvilke forsendelser, der i lejeretlig henseende er almindelige, og hvilke der er pligtmæssige.

Fælles for de pligtmæssige forsendelser, hvor aftalelovens § 40, købelovens og forsikringsaftalelovens tilsvarende kan anvendes, er, at der er tale om skrivelser, som afsenderen ikke blot kan afsende for at opnå en retsvirkning, men skal afsende for at undgå en retsvirkning. I forhold til eksemplet ovenfor, hvor lejeaftalen er fremsendt som en opfordring til flere lejere, skal udlejeren således afsende afslaget for at undgå retsvirkningen, at lejeaftalen anses for indgået.

Fælles er tillige, at forsendelserne skal afsendes som en konsekvens af en forudgående modtagelse af en almindelig forsendelse, der er afsendt af den person, der nu må afvente, om der afgives et pligtmæssigt svar. I eksemplet ovenfor skal udlejerens pligtmæssige afslag således afsendes, fordi udlejeren forinden har modtaget en almindelig forsendelse fra lejeren indeholdende et tilbud om indgåelse af en lejeaftale, der følger af udlejerens egen opfordring.

Fælles er endvidere, at der er tale om forsendelser, hvor modtageren har en interesse i ikke at have modtaget forsendelsen. I forhold til eksemplet ovenfor, hvor lejeaftalen er fremsendt som en opfordring til flere lejere, er det således lejerens interesse, at påstå ikke at have modtaget afslaget på lejeaftalen, idet lejeaftalen da anses for indgået med denne.

### Lejerens pligtmæssige forsendelser

De fleste af lejerens forsendelser er almindelige forsendelser. Her er det lejeren, der bærer forsendelsesrisikoen. Enkelte af forsendelser har dog samme karaktertræk som aftalelovens pligtmæssige reklamationer.

I lejeforhold omfattet af lejeloven gælder dette eksempelvis lejerens pligt til skriftligt at gøre indsigelse mod:

- Udlejerens fremsendte forbrugsregnskab, jf. lejelovens § 45,
- Udlejerens lejeforhøjelse, jf. lejelovens § 48, stk. 3 (det lejedes værdi), lejelovens § 50, stk. 5, (stigning i skatter og afgifter m.v.) og lejelovens § 59, stk. 5, (forbedringer), samt
- Udlejerens opsigelse, jf. lejelovens § 87, stk. 2.



Lejeren er forpligtet til at fremsende sine indsigelser for at undgå retsvirkningen, at udlejerens opkrævning/varsel/opsigelse får virkning efter sit indhold. Samtidig har udlejeren interesse i ikke at have modtaget lejerens reklamation, idet reklamationen indebærer, at udlejerens opkrævning/varsel/opsigelse mister sin retsvirkning, medmindre udlejeren indbringer tvisten for huslejenævnet.

### Udlejerens pligtmæssige forsendelser

De fleste af udlejerens forsendelser, der skal afsendes i medfør af lejeloven, er ligeledes almindelige forsendelser, der kan afsendes, for at udlejeren opnår en retsstilling. Her er det udlejeren, der bærer forsendelsesrisikoen. Kun enkelte af udlejerens forsendelser er pligtmæssige i den forstand, at udlejeren skal afsende denne for at undgå en retsvirkning. Dette gælder udlejerens pligt til at fremsende sin fraflytningsrapport mindre end to uger fra:

- fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten til syn i lejelovens § 98, i stk. 3.
- fra fraflytningssynet, når lejemålet er omfattet af pligten til syn, men lejeren ikke er til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, jf. lejelovens § 98, stk. 4.

Fraflytningsrapporten skal netop i de situationer afsendes, for at udlejeren undgår den retsvirkning, at fraflytningskravet bortfalder, jf. lejelovens § 98, stk. 5. Derfor er forsendelsen pligtmæssig på en måde, hvor aftalelovens § 40 kan anvendes analogt til fordel for udlejeren i beboelseslejeforhold. Det forudsættes dog forsat, at udlejeren iagttager aftalelovens to formkrav til pligtmæssige forsendelser, herunder anvender forsvarligt befordringsmiddel og sikrer sig behørig dokumentation for det rettidige afsendelsestidspunkt. 📌



**NIELS MØLGAARD A/S**  
**AUT. VVS-BLIK-VENTILATION**  
**TLF. 87 44 88 00**  
**DØGNVAGT**

**Få rådgivning om anvendelsen af din ejendom, og optimér dine kvadratmeter**

- Tjen penge på arealopgørelse
- Få et tjek af din ejendomsværdi
- Øg værdien via opdeling i selvstændige matrikler



Lad os rådgive dig:  
77 33 22 22  
[www.le34.dk](http://www.le34.dk)

